PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché de la revente: Les ventes baisseront, puis elles remonteront au printemps 2014

3 Marché du neuf: La construction résidentielle sera devancée pendant la période prévisionnelle

4 Marché locatif: Le taux d'inoccupation montera légèrement

5 Conjoncture économique: La conjoncture du marché de l'emploi se stabilisera en 2014

5 Perspectives concernant les taux hypothécaires

6 Tendances du marché

6 Risques associés aux prévisions

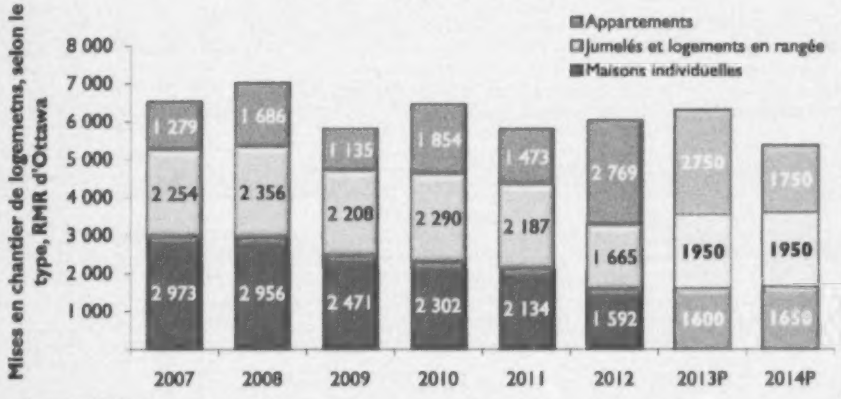
7 Resumé des prévisions

Faits saillants

- Les ventes MLS® dans la RMR d'Ottawa augmenteront jusqu'à l'an prochain, puis elles diminueront de nouveau au milieu de 2014, lorsque les taux hypothécaires commenceront à monter.
- L'équilibre du marché de l'habitation soutiendra une croissance des prix dont le taux sera semblable à celui de l'inflation.
- Après le dynamisme qui a caractérisé le marché depuis 2012, les mises en chantier d'habitations fléchiront en 2014 et demeureront davantage en phase avec les besoins engendrés par l'évolution démographique.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations cadrent avec les besoins démographiques



Source : SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente: Les ventes baisseront, puis elles remonteront au printemps 2014

Même si l'activité a été plutôt forte sur le marché de l'existant au troisième trimestre, les ventes sur ce marché ont dans l'ensemble été au ralenti cette année dans la RMR d'Ottawa. À la fin septembre, le cumul annuel des ventes de logements existants avait diminué de 3,4 % par rapport à la même période l'an dernier. On s'attend à une lente reprise des transactions de revente l'an prochain, au fur et à mesure que la conjoncture de l'économie et de l'emploi se stabilisera, mais elles demeureront sous les niveaux de 2012.

Le ralentissement du marché de l'emploi a eu une incidence sur l'ensemble de la demande dans la RMR, en particulier sur la demande de biens coûteux, notamment celle de logements. À la fin septembre, les ventes de logements en propriété absolue accusaient un repli d'environ 2,8 % par rapport à la même date en 2012 et celles de copropriétés, un repli de 4,3 %. On s'attend à ce que, pendant le reste de l'année, les reventes d'habitations continuent de suivre la même tendance que pendant les trois premiers trimestres. L'amélioration de la confiance des consommateurs ontariens et la baisse du taux de chômage devraient favoriser un raffermissement de la demande en 2014.

Il est à noter que la pression à la hausse sur le rendement des obligations a amené les grandes banques à commencer à hausser graduellement leurs taux hypothécaires. La hausse continue du rendement des obligations et la remontée conséquente des taux

Figure 2

Source : ACI; SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immueble.

hypothécaires auxquelles on s'attend pourraient convaincre certains acheteurs potentiels de passer à l'action afin de profiter de taux hypothécaires moins élevés. Les ventes devraient suivre une légère tendance à la hausse dans les premiers mois de 2014 avant de redescendre au deuxième semestre, lorsque les taux d'intérêt entreprendront une lente remontée.

L'importance de l'Ouest d'Ottawa devrait s'accroître

Jusqu'à maintenant, c'est dans l'Ouest d'Ottawa (qui comprend le secteur ouest d'Ottawa, Kanata, Stittsville et Nepean) que la demande de logements existants a été la plus forte. Cette zone a connu une importante hausse des ventes par rapport à l'an dernier tandis que la plupart des zones de la RMR ont accusé une baisse à ce chapitre. Du début de janvier à la fin de septembre, les prix dans l'Ouest d'Ottawa ont connu une augmentation supérieure à la moyenne. En raison d'une croissance démographique dans l'Ouest qui est supérieure à la croissance moyenne de la RMR et de revenus familiaux plus élevés qu'ailleurs à Ottawa, ces tendances se poursuivront assurément en 2014, puisque la popularité de l'Ouest d'Ottawa s'accroîtra encore.

On prévoit un marché équilibré et une croissance des prix modérée

Le marché de la revente de la RMR d'Ottawa restera équilibré cette année et l'an prochain, c'est-à-dire qu'il n'avantagera pas plus les vendeurs que les acheteurs. Après avoir enregistré une croissance record plus tôt dans l'année, les inscriptions ont cadré davantage avec la demande au troisième trimestre, ce qui a amélioré le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI). À la fin de l'année, le niveau des inscriptions sera presque identique à celui enregistré un an plus tôt, tandis que les ventes diminueront. Cela se traduira par un RVNI caractéristique d'un marché

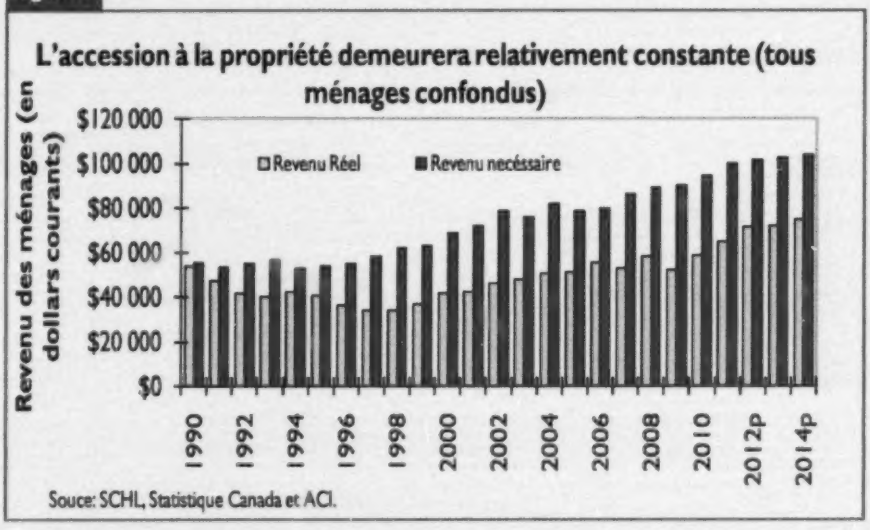
encore équilibré, mais plus détendu. En 2014, les ventes s'accéléreront et la croissance des inscriptions ralentira légèrement, de sorte que le RVNI sera de nouveau en hausse, ce qui indiquera un marché plus tendu, quoique toujours dans la zone d'équilibre.

On s'attend à ce qu'à la fin de l'année, la hausse des prix des habitations soit équivalente au taux d'inflation, ce qui est généralement le cas dans un marché équilibré. La surcapacité au sein de l'économie canadienne donne à penser que les pressions inflationnistes demeureront modérées limitant la progression du prix des logements dans la région d'Ottawa en 2014. Après une légère accélération cette année, la croissance des prix s'établira à 0,6 % l'an prochain, ce qui sera tout juste inférieur au taux d'inflation. Malgré le ralentissement de la croissance du prix des habitations, l'abordabilité du logement sera soumise à des pressions, puisque le taux de croissance des revenus devrait être plus modeste l'an prochain. La baisse de l'emploi dans la RMR cette année, surtout à cause des suppressions de postes dans le secteur public, continuera de peser sur la demande. Alors que l'abordabilité du logement diminuera vraisemblablement quelque peu l'an prochain, la stabilisation de l'emploi en 2014 devrait permettre au marché de la revente de reprendre de la vigueur encore une fois.

Marché du neuf: La construction résidentielle sera devancée pendant la période prévisionnelle

Même si la construction était au ralenti en début d'année par rapport à l'an passé, les mises en chantier avaient repris de la vigueur dans les segments des maisons individuelles et des maisons en rangée à la fin du premier semestre. La catégorie des appartements a aussi affiché une forte croissance, malgré des stocks qui s'alourdissaient et le défi posé par le fait que le marché s'attendait à une croissance plus modeste cette année qu'en 2012. Une analyse de l'horizon prévisionnel (2013-2014) nous indique que la construction sera devancée et que les mises en chantier augmenteront de 4,5 % cette année, puis qu'elles baisseront de 15 % l'an prochain.

Figure 3



Le fait que les stocks d'appartements en copropriété aient été plus élevés qu'ils ne le sont normalement s'est traduit par la suspension de la construction de certains

Figure 4

ensembles, même après leur mise en chantier, jusqu'à ce que le stock de copropriétés existantes ait été absorbé. À la fin de septembre, 259 logements destinés à la copropriété étaient achevés, mais non écoulés. À ces logements s'ajoute un nombre record d'unités en construction, de sorte qu'il y aura forcément un repli de la construction d'appartements en 2014, puisque le marché devra écouler le stock de logements achevés et non vendus. La construction dans la RMR devrait commencer à tendre vers une répartition plus égale entre les principales catégories de logements, laquelle correspondra davantage aux tendances passées.

Les mises en chantier de maisons en rangée pourraient suivre une tendance à la hausse

Lorsque la construction d'appartements se repliera en 2014, les ensembles de logements collectifs de faible hauteur reprendront une partie du terrain perdu, puisque les jumelés et les maisons en rangée offrent plus d'espace que les appartements tout en étant moins chers que les maisons individuelles. La poussée de la construction de maisons en rangée à laquelle on s'attendait depuis longtemps pourrait bien avoir débuté. On prévoit que les maisons en rangée représenteront près de 27 % du marché cette année et encore davantage l'an prochain, soit environ 30 %, ce qui correspond au niveau des années passées.

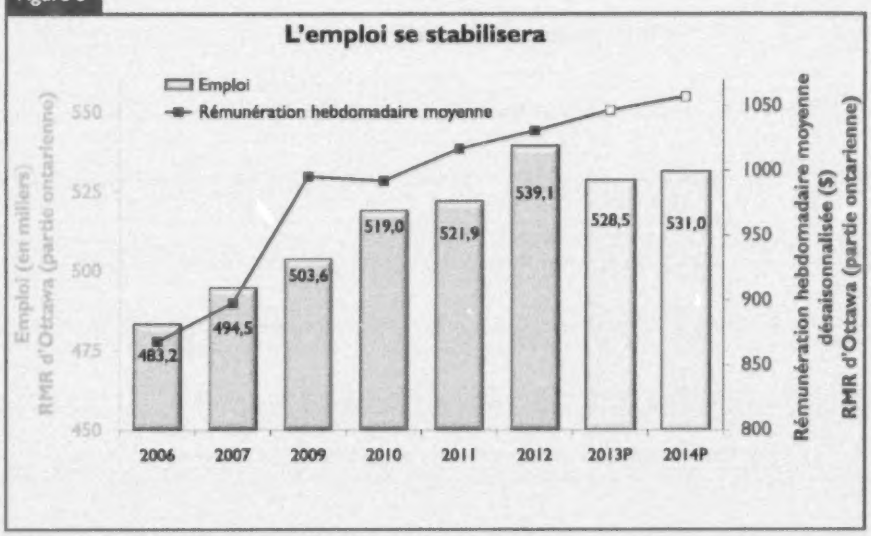
Le changement de la structure démographique d'Ottawa devrait continuer de soutenir la construction de logements collectifs. À mesure que les baby-boomers avanceront en âge, ils continueront d'être une source importante de demande d'habitations de dimensions plus modestes, comme les maisons en rangée et les appartements. Il est certain que le segment des 55 ans et plus représentera une part importante et croissante de la population. Au moment du Recensement de 2011, leur proportion avait atteint 25 %, alors qu'elle était de 20 % dix ans plus tôt. Cependant, la part des accédants à la propriété est en recul depuis 2001. Il n'en demeure pas moins qu'ils constituent environ le tiers des acheteurs d'habitations ayant entre 25 et 75 ans. Les accédants à la propriété soutiennent en général la demande de logements collectifs, car ils se préoccupent davantage de l'abordabilité lors de leur premier achat d'habitation.

Marché locatif: Le taux d'inoccupation montera légèrement

Le taux d'inoccupation devrait augmenter et s'établir à 3,2 % en 2013, avant un léger repli à 3,0 % en 2014, qui coïncidera avec un nouveau raffermissement de l'emploi dans la RMR. La conjoncture difficile de l'ensemble du marché de l'emploi dans la RMR s'est traduite par un resserrement de l'emploi pour les jeunes (15 à 24 ans), qui forment la catégorie de personnes la plus susceptible de louer un appartement. Pendant les neuf premiers mois de l'année, l'emploi, aussi bien à temps plein qu'à temps partiel, a reculé chez les jeunes. Cette tendance devrait commencer à s'inverser l'an prochain, lorsque le marché de l'emploi se rétablira, ce qui allégera quelque peu la pression sur les taux d'inoccupation.

Un autre facteur important qui aura une incidence sur le taux d'inoccupation à Ottawa est le fait que l'augmentation des achèvements d'appartements en copropriété se traduira par une offre accrue de logements modernes, lesquels feront concurrence aux logements locatifs traditionnels. Depuis le début de 2012, 344 logements locatifs traditionnels ont été achevés et se sont ainsi ajoutés à cette offre, alors que le nombre des achèvements était en moyenne de 104 au cours des cinq années précédentes, ce qui accroît la

Figure 5



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

pression sur le taux d'inoccupation.

Conjoncture économique: La conjoncture du marché de l'emploi se stabilisera en 2014

La population active a continué de décroître depuis le début de l'année, les chercheurs d'emploi ayant abandonné l'espoir d'une reprise de l'emploi dans la RMR en 2013. Malgré l'arrivée continuelle d'un nombre important d'immigrants dans la capitale au cours des dernières années, la meilleure performance soutenue de l'Ouest du pays pourrait y avoir attiré des chercheurs d'emploi. On s'attend à ce que le nombre de personnes actives diminue cette année, puis à ce qu'il augmente quelque peu l'an prochain, lorsque l'activité économique s'améliorera.

Après une forte croissance en 2012, l'emploi a été à la baisse pendant la plus grande partie de 2013. On prévoit qu'à la fin de l'année, l'emploi aura reculé de 2 % en regard de l'an passé, puis qu'il se stabilisera l'an prochain. L'affaiblissement de l'emploi est attribuable en grande partie aux suppressions de postes dans l'administration publique (le deuxième employeur en importance dans la RMR). Cependant, l'emploi dans l'administration publique devrait se stabiliser, et une partie des postes éliminés devraient être supprimés par attrition. De plus, le lancement du projet de train léger sur rail stimulera la progression de l'emploi à Ottawa en 2014 et par la suite. Après un repli en 2013, l'emploi se raffermira lentement, mais à un rythme supérieur à celui de la population active, de sorte que le taux de chômage baissera à 6,3 % l'an prochain.

La croissance du revenu moyen ralentira

La stabilisation du nombre d'emplois dans la fonction publique en 2014 est l'un des principaux facteurs de la hausse du revenu à Ottawa. En effet, les emplois dans la fonction publique sont relativement mieux payés que dans d'autres secteurs, de sorte qu'ils sont l'un des moteurs de la hausse du revenu. L'effet combiné des suppressions de postes dans la fonction publique cette année et d'une inflation modeste sera une augmentation de la rémunération hebdomadaire moyenne de seulement 1,5 % par rapport à l'an dernier. Les prévisions d'une inflation modérée l'an prochain et l'accroissement du nombre de chercheurs d'emploi devraient se traduire par une croissance de la rémunération d'environ 0,5 % par rapport à cette année. Le fait que la rémunération n'augmentera que modestement l'an prochain pèsera sur la demande d'habitations. Les prévisions d'une baisse des mises en chantier et d'un marché de la revente qui demeurera plus détendu que dans le passé reposent sur la faiblesse des principaux moteurs du marché de l'habitation, dont l'emploi et le revenu.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

- Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
- À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[2].
- Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.
- Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2013	3,14
	Changement de 2012 T3	0,04
	2013 (P)	3,00 - 3,50
	2014 (P)	3,25 - 3,75
5 ans	T3 2013	5,27
	Changement de 2012 T3	0,03
	2013 (P)	5,00 - 5,50
	2014 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3e trimestre de 2013

[2] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

Tendances du marché

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Même si l'on s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent à des niveaux exceptionnellement bas au cours de l'horizon prévisionnel, un certain relèvement des taux hypothécaires est prévu, ce qui pourrait provoquer un devancement de la demande avant le fléchissement des ventes lorsque les taux d'intérêt poursuivront leur tendance à la hausse.
Emploi	La croissance de l'emploi dans la RMR à laquelle on s'attend pour l'an prochain contribuera à stimuler la demande de logements.
Revenus	La faible augmentation du revenu l'an prochain pèsera sur la demande d'habitations.
Population	Le taux de croissance annuel de la population d'Ottawa a été tout juste inférieur à 2 %, tandis que celui des mises en chantier a été supérieur et a dépassé le taux de formation des ménages. Comme on s'attend à ce que la croissance de la population demeure constante, un certain fléchissement des mises en chantier est prévu.
Marché de la revente	Comme l'activité sur le marché de la revente est un indicateur précurseur de la construction résidentielle, la modération du marché de la revente se traduira par une baisse des mises en chantier l'an prochain.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les taux hypothécaires sont toujours proches de leur plancher historique. S'ils devaient augmenter plus tôt ou davantage que ne le prévoient ceux qui pensent acheter ou ceux qui détiennent déjà un prêt hypothécaire, cela pourrait causer un ralentissement de l'activité sur le marché de l'habitation au Canada à moyen ou à long terme et précariser la situation financière des ménages propriétaires les plus endettés.
- Même si la croissance du crédit aux ménages a évolué favorablement récemment, les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains ont rendu l'économie canadienne plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur le prix des habitations et, de façon plus générale, sur le niveau d'activité sur le marché de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à termes fixes.
- Une reprise de l'économie plus vigoureuse que prévu aux États-Unis pourrait avoir des effets positifs pour la croissance économique au Canada et, de ce fait, contribuer à une intensification de l'activité sur le marché canadien de l'habitation.

Résumé des prévisions RMR d'Ottawa Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 302	2 134	1 592	1 600	0,5	1 650	3,1
Logements collectifs	4 144	3 660	4 434	4 700	6,0	3 700	-21,3
Jumelés	362	361	286	385	34,6	350	-9,1
Maisons en rangée	1 928	1 826	1 379	1 565	13,5	1 600	2,2
Appartements	1 854	1 473	2 769	2 750	-0,7	1 750	-36,4
Tous types de logement confondus	6 446	5 794	6 026	6 300	4,5	5 350	-15,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	431 729	478 292	482 586	488 000	1,1	494 000	1,2
Prix médian ($)							
Logements individuels	419 990	455 990	461 900	472 518	2,3	482 000	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	4,0	3,0	2,6	1,2	-	2,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	14 586	14 551	14 497	14 000	-3,4	14 140	1,0
Nouvelles inscriptions MLS®	25 061	25 949	28 332	29 750	5,0	29 000	-2,5
Inscriptions en vigueur MLS®	50 804	64 177	70 126	72 600	3,5	71 000	-2,2
Prix MLS® moyen ($)	328 439	344 791	352 610	356 000	1,0	358 000	0,6
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,6	1,4	2,5	3,2	0,7	3,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 048	1 086	1 115	1 140	2,2	1 150	0,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	519 000	521 900	539 100	528 500	-2,0	531 000	0,5
Croissance de l'emploi (%)	3,1	0,6	3,3	-2,0	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	6,5	5,6	6,2	6,4	-	6,2	-
Migration nette	10 035	7 796	7 800	8 500	9,0	9 000	5,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

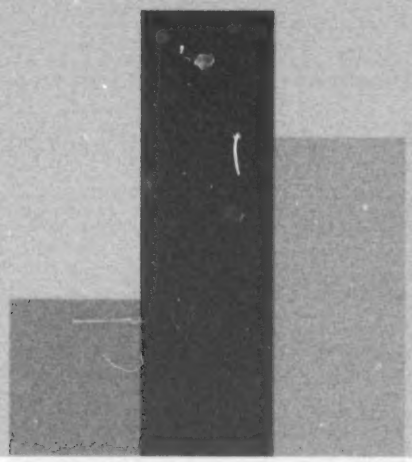
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64313_2013_B02